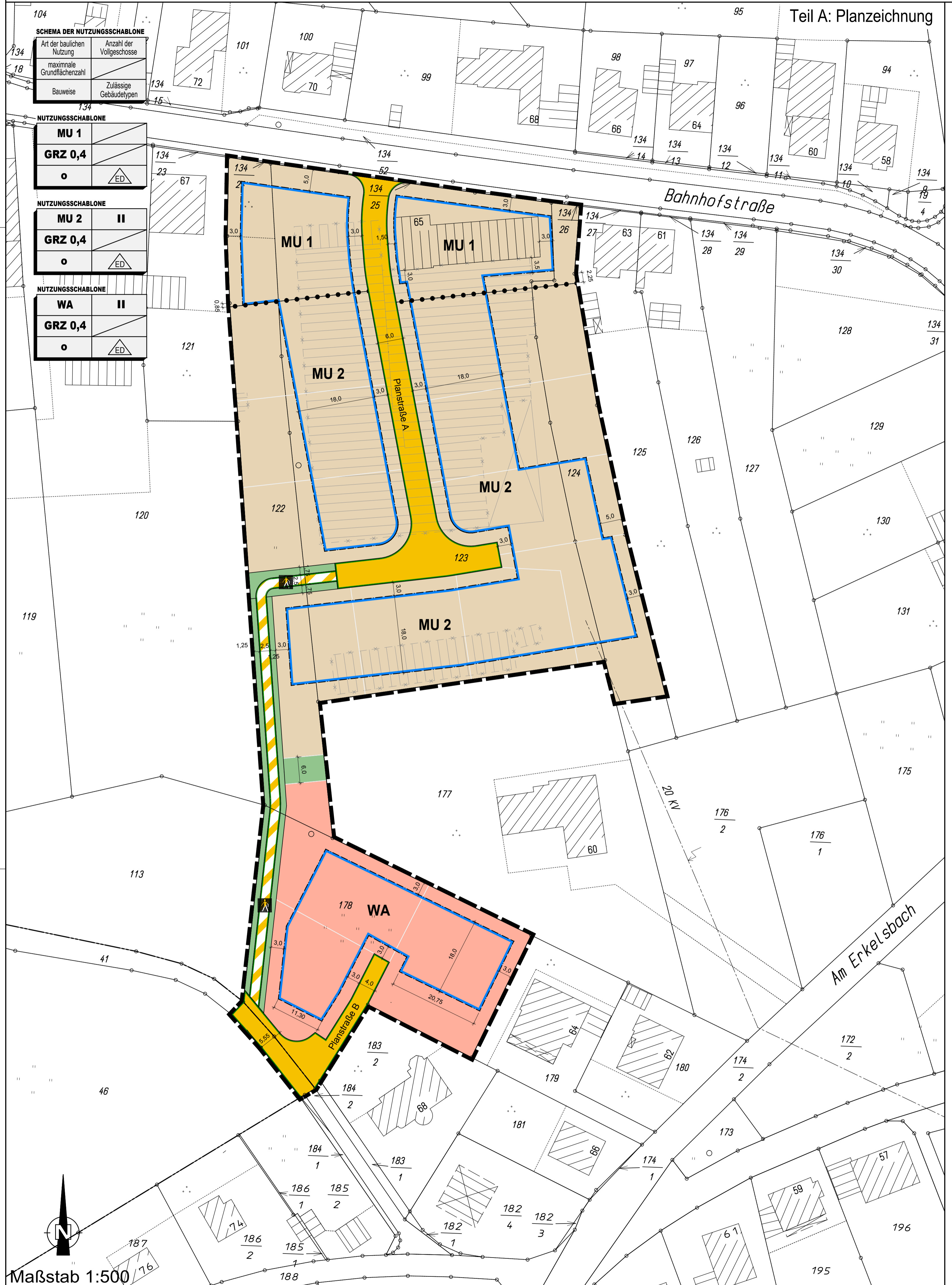


Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße"



Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Urbanes Gebiet – MU 1 und MU 2 (§ 6a BauNVO)

2.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 6a Abs. 3 BauNVO):

1. Sonstige Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Vergnügungstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablonen)

2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 1, 19 Abs. 2)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im „MU 1“ bis zu einer GRZ von 0,8 und im „MU 2“ und „WA“ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Firsthöhen:

Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika. Nicht mit zurechnen sind technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugschächte etc.

Unterer Messpunkt ist die Höhe der erschließenden Straße im Endausbau vor dem Haus in Mitte der straßenräufigen Fassade.

Dachform	Maximale Firsthöhe in m	MU 1	MU 2 und WA
Flachdach:			
Satteldach	13,50	9,50	
Krippelwalmdach	13,50	9,50	
Höhenversetztes Puttdach mit gegenläufiger Dachneigung	Nicht zulässig	9,50	
Walmdach	13,50	9,50	
Puttdach	13,50	9,50	
Flachdach	Nicht zulässig	7,00*	

* Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der maximalen Oberkante der Attika.

C) Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebiet im „MU 2“ und „WA“ beträgt - beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, - beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

D) Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm von Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrradwege, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückensitzen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsarmen, Strom- und Fernmeldekäbel in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochbord 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privatgelände errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 Maßnahme 1 – Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angelegener 400 m² Freifläche ist, desto höher ist die Mindestdurchgrünung zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungsstand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nachfolgendsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

2 Maßnahme 2 – Versickerungsfördernde Maßnahmen

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versickerungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigem Stellplätzen, Gehwegen, Zuegungen und Gebäudevorzügen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflusswert von höchstens 0,5 (gemäß DIN EN 12518 - z. B. wasserbegabendes Pflaster, wasserbegabende Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Dies gilt nicht für Flächen, für die auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Arbeiten mit Schadstoffen oder wassergefährdenden Stoffen) oder nachgewiesener betrieblicher Erfordernisse eine Versiegelung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Flächen darf nicht ohne vorherige Reinigung eingeleitet werden.

3 Artenschutz

Die folgenden Maßnahmen sind vor Abriss der Gebäude umzusetzen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Umsetzung soll auf der öffentlichen Grundfläche am Fußweg erfolgen.

Maßnahme 1 – Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Der Abriss der Gebäude und die Rodung von Altbäumen oder Bäumen mit Höhlen darf ausschließlich zwischen 01. November und 28. Februar erfolgen; sonstige Gebolzdungen müssen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Vegetationszeit, d.h. ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Maßnahme 2 – Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Die Abriss- und Sanierungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Sofern trotzdem Fledermäuse aufgefunden werden, sind folgende Maßnahmen erforderlich: Einhalten der Arbeiten im betroffenen Bereich, Festhalten der Situation anhand eines Fotos, ggf. Sicherung der Tiere, Benachrichtigung von Fledermausachverständigen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Maßnahme 3 – Nistplatzersatz für die Rauchschwalbe

Für den Brutplatzverlust von ca. 4 Rauchschwalbenpaaren ist die Anbringung und dauerhafte Sicherung und Wartung von mindestens 8 Rauchschwalbennisthilfen erforderlich.

Maßnahme 4 – Ruheplatzersatz für den Turmfalke

Durch eine Nisthilfe und eine „Stückkocke“ ist die vorhandene Ruhestätte zu kompensieren.

Maßnahme 5 – Quartiersersatz für gebäudeverwöhnende Fledermausarten

Kompensation von 2 definierten und 2 weiteren potenziellen Quartieren durch die Anbringung von 8 Fledermauskästen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBAuO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47), i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

F) Dachgestaltung

1 Zulässige Dachformen und Neigungen:

Dachform	Dachneigung in Grad
Satteldach	25° - 45°
Krippelwalmdach	25° - 45°
Höhenversetztes Puttdach mit gegenläufiger Dachneigung	25° - 45°
Walmdach	15° - 30°
Puttdach	15° - 30°
Flachdach	5° - nur im WA 2

Das zulässige Versatzmaß für höhenversetztes Puttdach beträgt maximal 1,50 Meter.

2 Im „MU 1“ sind die Dachformen „Höhenversetztes Puttdach mit gegenläufiger Dachneigung“, „Puttdach“ und „Flachdach“ nicht zulässig.

3 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von

1. Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
2. Gärten und Zwischengassen sowie Anbauten.

G) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

1 Je Wohnhe会因为 mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

2 Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Zufahrtsfläche), welche nicht in das Hauptgebäude integriert sind, und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Zwischen den Vorderseiten von halboffenen und offenen Garagen, wie Carports und den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist mit der Garagen- bzw. Carportseitewand ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Teil C: Hinweise und Empfehlungen

1. Pflanzempfehlung - Artenliste

Bäume I. Ordnung

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Esche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Wirtelulme

Bäume II. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnußbaum
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere

Streuholz

- Aplousorbus - Buchsbaum
- Buxus sempervirens - Buchsbaum
- Thuja occidentalis - Föhre
- Yucca filamentosa - Filamentarpalme

zusätzlich weitere landschaftspflegerische Sorten und Obst der Arten:

- Zweitsche / Pfäume / Mirabelle / Wahnü sowie Südkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)

2. Schutz des Bodens

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

3. Baugrunduntersuchungen

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4202, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

4. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) vorliegt. An den dem westlichen Betriebsgelände zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude wird empfohlen zur Verminderung des Radonrisikos die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden, so anzudecken, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Westfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

5. Emissionen - Bahn

Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entsprechenden Immissionen (besonders Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Ein erforderliches Gesamtschallmindermaß von 35dB für die Außenbereiche von Schlaf- und Kinderzimmern sollte berücksichtigt werden.

6. Systemschnitt – „MU 2 und WA“

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) vorliegt. An den dem westlichen Betriebsgelände zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude wird empfohlen zur Verminderung des Radonrisikos die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden, so anzudecken, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Westfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Struktur	Platzhöhe	Platzhöhe	Platzhöhe
Dachgeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Obergeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Erdgeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Kellergeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m

Werden Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern (Richtwert Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- o Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- o Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 95-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radonstoppig sein und so elastisch, dass es auch kleine erdseitige Risse überbrücken kann.
- o Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgehende radonstichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radonstoppig abzudichten.
- o Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschäden oder ähnliches die Gasmigration nicht behindert.
- o Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung von Radonmessungen in der Bodenluft sind beim Landesamt für Geologie und Bergbau zu stellen. Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stellen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radonformationsstellen im Landesamt für Umwelt zur Verfügung.

5. Bodenkundlich-geografische Belange

Erd- und Bauplanarbeiten oder der zuständigen Behörde rechtzeitig anzugeben. Funde (Erdfunde) von Naturdenkmälern, Mauern, Fundamenten, Grabmalen, Grabstätten, Grabstätten (Generaldirektion Kulturschutz, Erd- und Bergbau, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel.: 0651/9774-0, o. landesmuseum-trier@rhp.de) unverzüglich gemeldet werden.

6. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Die Pflanzungen sind so zu gestalten, dass sie die Erhaltung der vorhandenen Sichtdistanzen zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Befestigungen über 0,8 m Höhe sind nur zulässig.

8. Dachbegrenzung

Die extensive Begrünung von Flachdächern (Vegetationsschicht und Drainschicht: ca. 8 cm bis 12 cm je nach Systemaufbau wird empfohlen).

9. Niederschlagswasser

Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes i.V.m. den Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeinde in der jeweils zum Bauantrag des Bauantrages gültigen Fassung. Der wasserwirtschaftliche Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen. Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen / Anregungen / Auflagen der Wasserwirtschaft:

- Da auf den Grundstücken anliegende, unversickernde Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zurückzuführen. Dazu ist ein Mindestrückhaltevolumen von 50 l/m² befestigter Fläche nachzuweisen. Die Rückhaltung kann beispielsweise über eine Retentionszisterne, -mulde oder -rinne erfolgen. Jede dieser Rückhaltemöglichkeiten muss über einen gefestigten Grundablass verfügen. Durch den Grundablass wird gewährleistet, dass das Rückhaltevolumen beim nächsten Regenereignis wieder zur Verfügung steht. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen. Die einzelnen Rückhalteanlagen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an die Straßenwasserleitung, der bei Völlfüllung der Rückhaltung anspricht. Das Entwässerungskonzept der einzelnen Grundstücke ist im Bauantrag darzustellen und das benötigte Volumen nachzuweisen.

10. Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen

Beim Anschluss von privaten Entwässerungsanlagen an das öffentliche Entwässerungssystem ist die Rückhalteebene des öffentlichen Entwässerungssystems zu beachten. Die privaten Anlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986-100, Abschnitt 13 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Als örtlich vorgeschriebene Rückstauhöhe gilt die Höhe der Straßenebene zzgl. 10 cm, gemessen an dem Anschlussschlauch. Die Zuführung von Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke zum Straßenkörper bzw. zu den Regenkanälen ist nicht zulässig.

11. Private Abwasserhebeanlagen

Für Kellergeschosse, die einen Anschluss an den Schutzwasserkanal benötigen, können aufgrund der im Erdreich nicht ausreichenden Tiefenlage des Kanals ggf. Abwasserhebeanlagen erforderlich werden, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten der angrenzenden Bauparzellen, betrifft insbesondere die ersten drei südwestlich liegenden Bauparzellen. Die Bauformalationen können bei den Vorabgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde abgefragt werden.

12. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baueingangsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

13. Erdkabeltrassen

Zu Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen, insbesondere von solchen mit tiefgehenden Wurzeln, freizuhalten ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Erdkabeltrassen nicht behindert werden.

14. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Es wird empfohlen, die Dachflächen, soweit geeignet, für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der zuständigen Kreisverwaltung. Die Zulässigkeit oder Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.

15. Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen nicht behindert werden.

Die für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes notwendige ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege wird berücksichtigt. Die rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone nach DIN 1998 und eine Koordination der Tiefbauarbeiten für Straßenbau- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt im weiteren Planvollzug.

16. Verkehrslandeplatz Trier-Föhren

Das Plangebiet liegt im Bauzustandbereich des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren. Die Sichtweitenbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LfM Luftfahrt sind zu beachten.

17. Immissionschutz - Lärm

An den dem westlichen Betriebsgelände zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude wird empfohlen zur Verminderung des Konfliktpotenzials die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden, so anzudecken, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Westfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

18. Emissionen - Bahn

Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entsprechenden Immissionen (besonders Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Ein erforderliches Gesamtschallmindermaß von 35dB für die Außenbereiche von Schlaf- und Kinderzimmern sollte berücksichtigt werden.

19. Systemschnitt – „MU 2 und WA“

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches in dem ein erhöhtes (40 - 100 kBq/m³) und seltener ein hohes Radonpotential (> 100 kBq/m³) vorliegt. An den dem westlichen Betriebsgelände zugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude wird empfohlen zur Verminderung des Radonrisikos die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), an den nach Westen ausgerichteten Fassaden, so anzudecken, dass diese nicht ausschließlich über Fenster an der Westfassade belüftet werden müssen. Falls dies nicht möglich sein sollte wird empfohlen für die Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Struktur	Platzhöhe	Platzhöhe	Platzhöhe
Dachgeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Obergeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Erdgeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m
Kellergeschoss	2,30 m	2,30 m	2,30 m



Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan <p>1. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>2. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>3. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>4. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>5. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>6. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>7. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>8. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>9. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p> <p>10. Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Hetzerath, Teilgebiet "Bahnhofstraße".</p>	Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung (Stand: Februar 2016)	Der Gemeinderat Hetzerath hat am 18.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	Offenlage <p>Dieser Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen ist mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.02.2017 bis 15.03.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.02.2017 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht. Die Anregungen während der Auslegung sind vorzulegen. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, werden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	Offenlage <p>Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 08.11.2017 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.</p>	erneute Offenlage <p>Der Gemeinderat Hetzerath hat am 08.11.2017 gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.</p> <p>Die Offenlegung wurde am 11.12.2017 bis 27.12.2017 gem. § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes einschließlich der vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 28.03.2018 richtig. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.12.2017 mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar-gemeinden, die von der Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneut teilsweise in dem mit Schreiben vom 08.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen bis 27.12.2017 gegeben.</p>	erneute Offenlage <p>Der Gemeinderat hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 28.03.2018 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.</p>	Der Gemeinderat Hetzerath hat am 28.03.2018 den Bebauungsplan gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.	AUSFERTIGUNG <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem schriftlichen Protokoll sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.</p>	Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 28.03.2018 ist mit 20.04.2018 als möglichste Eile gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.	In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 28.03.2018 ist gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die mögliche Eile, schiedsängensprüche und deren Erkösen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.	Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan IN KRAFT
gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)	gez. Werner Monzel (Siegel)
Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 17. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 23. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 23. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 23. April 2018 Der Ortsbürgermeister	Hetzerath, den 23. April 2018 Der Ortsbürgermeister

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Hetzerath Teilgebiet "Bahnhofstraße"

Plan-Nr.: 001.1
Projekt-Nr.: 8810
Maßstab: 1:500
28.03.2018
Baugröße: 5x76 cm

Verfahren gemäß §13a BauGB

Satzungsausfertigung

BKS INGENIEURGESSELLSCHAFT STADTPLANUNG / UMWELT-PLANUNG GEMH. MAINKIRCHSTRASSE 179 54571 TRIER TEL: 02431 9100-0 FAX: 02431 9100-100 WWW.BKS-TRIER.DE